

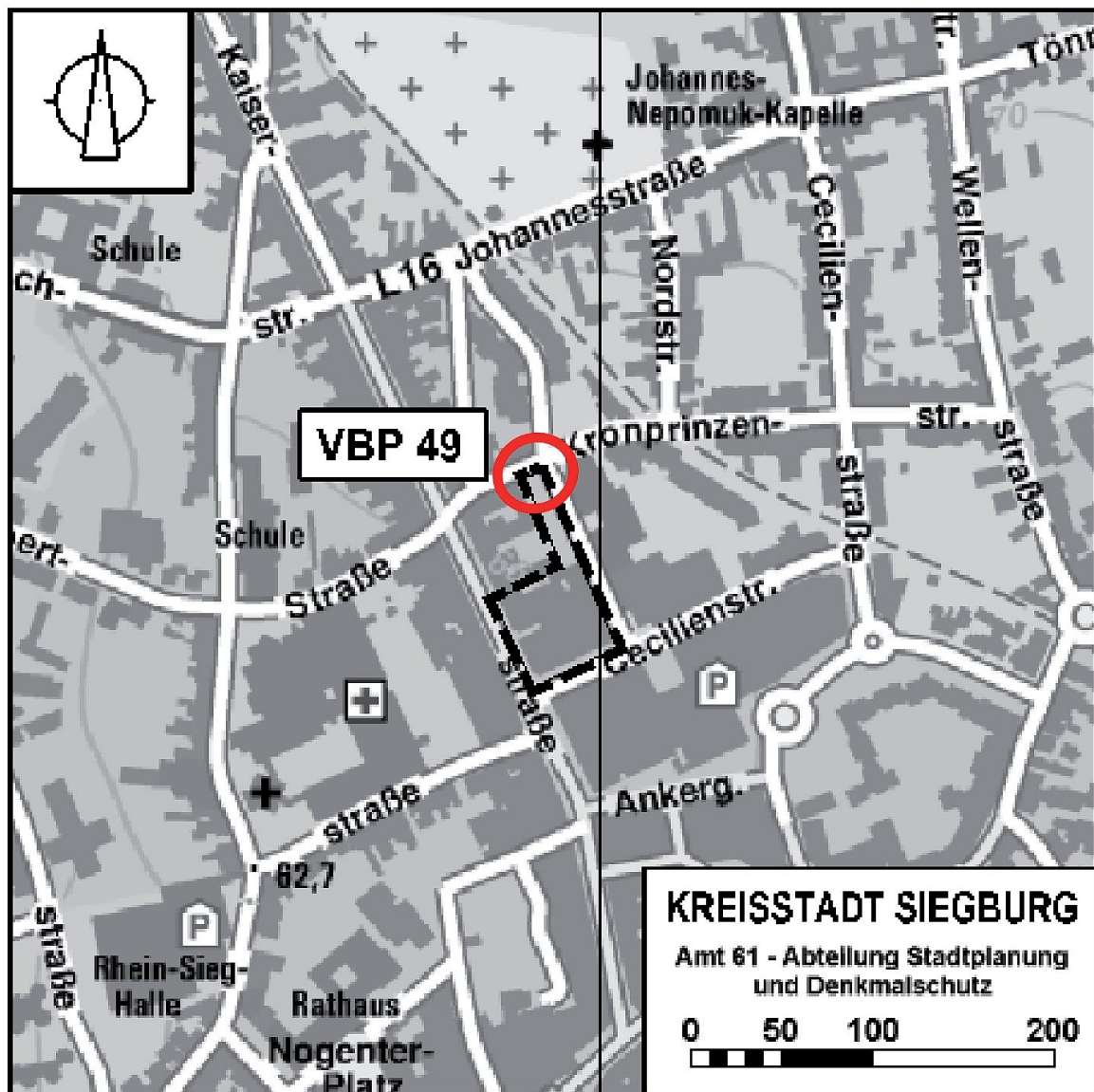
## Amtliche Bekanntmachung der Kreisstadt Siegburg

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49 Kaiser-Carré, Wohn- und Geschäftshaus

- Anpassung der Plangebietsabgrenzung
- Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Plangebiet: Bereich zwischen Kaiserstraße, Cecilienstraße und Theodor-Heuss-Straße im Siegburger Zentrum

### Anpassung der Plangebietsabgrenzung





Bebauungsplanes, im Vorhaben- und Erschließungsplan, in den textlichen Festsetzungen und in der Bebauungsplanbegründung vorgenommenen **Änderungen und Ergänzungen**:

- Ergänzung bzw. Änderung der Begründung unter Kap. 8.1 (Anlieferverkehr)
- Korrektur der Lage der Grundwassermessstelle 8430-022 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Verweis auf das mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmte „Sanierungskonzept Kaiser-Carré, Siegburg“, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH in der Begründung unter Kapitel 4.5 und unter Punkt 3. Kennzeichnungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- Begrenzung der maximalen Verkaufsflächen für einzelne Warengruppen auf Grundlage der Auswirkungsanalyse (textliche Festsetzung 1.1.1.; siehe Kapitel 7.1)
- Erweiterung des Plangebietes um die neu gebildeten Flurstücke 5410, 5412 und 5413; Aktualisierung der Kartengrundlage (Begründung, siehe Kapitel 1)
- Erweiterung bzw. Änderung der zulässigen Nutzungen (textliche Festsetzung 1.1.1; siehe Kapitel 7.1)
- Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe im Bereich des Technikgebäudes von 80 m ü. NHN auf 78 m ü. NHN, Umplanung der Dachaufbauten mit Ummantelungen bzw. Einhausungen (textliche Festsetzung 1.2; siehe Kapitel 7.2.3)
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich eines Zurücktretens von straßenseitigen Baulinien bzw. Vortreten von Vordächern vor straßenseitige Baulinien (textliche Festsetzungen 1.4; siehe Kapitel 7.3)
- Anpassung der Baugrenze an die Vorhabenplanung im Bereich des nördlichen Rücksprungs der obersten Vollgeschosse (Theodor-Heuss-Straße)
- Anpassung der Dachaufsicht, Ansichten und Schnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß Beschluss sollen nur Stellungnahmen zu den oben genannten Themen abgegeben werden können. Die v. g. Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlegung sind im Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplan, der textlichen Festsetzungen sowie der Bebauungsplanbegründung in roter Schriftfarbe bzw. durch Kursivschrift kenntlich gemacht.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die **eingeschränkte erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom **06.04. bis einschließlich 20.04.2021** statt. Der geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Planbegründung kann in diesem Zeitraum im städtischen Planungs- und Bauaufsichtsamt (2. Obergeschoss), Am Turm 40, 53721 Siegburg während folgender Zeiten eingesehen werden.

Montag: 8 - 12:30 Uhr und 14 - 18.00 Uhr  
Dienstag: 8 - 12.30 Uhr und 14 - 15.30 Uhr  
Donnerstag: 8 - 12.30 Uhr und 14 - 15.30 Uhr  
Freitag: 8 - 12.30 Uhr

**Die Einsichtnahme der Unterlagen im Planungs- und Bauaufsichtsamt ist aufgrund der Corona-Pandemie nur nach vorheriger Terminvereinbarung per E-Mail ([bauleitplanung@siegburg.de](mailto:bauleitplanung@siegburg.de)) oder telefonisch (02241/102-1380) möglich.** Weitere Informationen über aktuell geltende Regelungen finden Sie unter <https://siegburg.de/stadtleben-aktuelles/corona/index.html>

**Die Planunterlagen sind außerdem auf der Internetseite der Stadt Siegburg ([www.siegburg.de](http://www.siegburg.de)) unter Planen und Bauen / Stadtplanung Online / Aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligungen einzusehen. <https://www.o-sp.de/siegburg/beteiligung>**

Während der Auslegungsfrist können bei der Stadt Siegburg Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail

vorgebracht werden (Kreisstadt Siegburg, Planungs- und Bauaufsichtsamt, Nogerter Platz 10, 53721 Siegburg / E-Mail: bauleitplanung@siegburg.de). Über die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen berät der Rat der Stadt. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Siegburg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Öffentlich ausgelegt werden:

- Der **geänderte Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49**, bestehend aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen einschließlich der zugehörigen Planbegründung.  
Mittels des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt sieben Geschossen sowie einer Tiefgarage geschaffen werden.  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 49 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Die **Beschlussvorlage zur Sitzung des Planungsausschusses vom 22.03.2021** mit Behandlung/ Abwägungen der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 1)

Weiterhin liegen **folgende umweltbezogene Informationen** zur Einsichtnahme bereit:

Fachgutachten:

- **Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen**,  
Juni 2020 (ergänzt März 2021)  
Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht  
Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter und Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt, Schutzausweisungen, das Schutzgut Tiere, artenschutzrechtliche Belange, das Schutzgut Boden, das Schutzgut Wasser, das Schutzgut Landschaft, hier: Orts-/Stadtbild, das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen/ Schutzgütern, Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung der Wirkungen sowie zum ökologischen Ausgleich
- **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 (1) UVPG**, Juni 2020  
Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht  
Darlegung der zu erwartenden Umweltfolgen, Prüfung der Umwelterheblichkeit gemäß den Vorschriften des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)  
Überschlägige Prüfung, ob eine vertiefende Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 2 (1) UVPG aufgeführten Schutzgüter wegen der Besorgnis erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich ist.
- **Artenschutzprüfung (Stufe I)**, April 2020  
Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht  
Ermittlung artenschutzrechtlicher Konflikte im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49. Berücksichtigung der europäischen Vogelarten und Anhang IV-Arten der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-Richtlinie) entsprechend der gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), artenschutzrechtliche Analyse (Stufe I), Benennung von Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen
- **Verkehrsuntersuchung, Zusammenstellung Ergebnisse**, Januar 2020 (aktualisiert Juni 2020 und März 2021)  
IVV Aachen

- Ermittlung der heutigen Verkehrsstärken, Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch die neue Nutzung, Wirkungsberechnung anhand des Verkehrsmodells mit Darstellung der Differenzen zur heutigen Situation, Darstellung der verkehrlichen Auswirkungen und Handlungsempfehlung
- **Erweiterte Altlastenuntersuchung**, Mai 2020  
Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln  
Standortbeschreibung, Angaben zu Umfang und Ergebnissen vorangegangener Untersuchungen, Darlegung der durchgeführten Untersuchungen, Untersuchungsergebnisse, Beurteilung und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise
  - **Untersuchung zur potenziellen Besonnungsdauer nach DIN 5034-1 und Verschattung für den Bereich des Bauvorhabens „Kaiser-Carré“**, Mai und Juli 2020  
ADU cologne, Köln  
Untersuchungen zur Besonnung - potenzielle Besonnungszeiten gem. DIN 5034-1 und Verschattungszeiten für den Zustand der Realisierung des Bauvorhabens, Empfehlungen der DIN 5034-1 zur potenziellen Besonnungsdauer
  - **Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben „Kaiser-Carré“**, Juni und August 2020  
ADU cologne, Köln  
Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen-, Flug-, Nachbarschafts- und Gewerbelärm sowie maßgebliche Außenlärmpegel für das Bauvorhaben
  - **Sanierungskonzept**, Juni 2020  
Mull + Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln  
Sanierungskonzept Kaiser-Carré Siegburg mit Darstellungen zu Untersuchungsergebnissen, Bauvorhaben, Sanierungsverfahren, Sanierungsbereich, Sanierungsschritten, Kontrollbeprobung, Gutachterlicher Begleitung, Schutzmaßnahmen sowie Entsorgung

Zudem werden weitere Fachgutachten öffentlich ausgelegt:

- **Städtebauliche und landesplanerische Wirkungsanalyse**, August 2020  
Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund  
Absatzwirtschaftliche Rahmendaten im Untersuchungsraum, Absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens, Überprüfung der Kompatibilität mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Stellungnahmen von Fachbehörden, Trägern öffentlicher Belange:

- **Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst** vom 31.01.2020 und vom 15.09.2020  
Mit Hinweisen und Empfehlungen im Umgang mit Kampfmitteln
- **Stellungnahme Stadtbetriebe Siegburg AöR** vom 31.01.2020  
Mit Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung
- **Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** vom 19.02.2020  
Mit Hinweisen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) – Meldepflicht- und Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
- **Stellungnahme Untere Denkmalbehörde (UDB)** vom 20.02.2020  
Mit Hinweisen auf die „Erhaltungssatzung Untere Kaiserstraße“ sowie auf Baudenkmäler in der Kaiserstraße
- **Stellungnahme Rhein-Sieg-Kreis I Der Landrat I Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung** vom 27.02.2020 und vom 30.09.2020  
Mit Hinweisen und Anregungen zu den Themen erneuerbare Energien, Anpassung an den Klimawandel, Abfallwirtschaft, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Altlasten und Grundwassermessstellen, Grundwasserschutz, Wirtschaftsförderung
- **Stellungnahme LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland** vom 04.03.2020

Ausführungen zu den betroffenen Belangen der Baudenkmalpflege: „Denkmalbereich Kaiserstraße“, prägende Bauten im Denkmalbereich, Baudenkmäler im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens, Kaiserstraße als „historischer Handelsweg“ mit Sichtachse auf den Michaelsberg

- **Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH** vom 31.03.2020  
Mit Hinweisen zu vorhandenen Telekommunikationslinien-/anlagen und Kabelschutzanweisung
- **Stellungnahme Westnetz GmbH** vom 28.02.2020 und vom 11.09.2020  
Mit Hinweisen zu kV-Hochspannungskabeln
- **Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 25** - vom 24.09.2020  
Mit Hinweisen zu LKW-Verkehren (Anlieferungen) innerhalb des Plangebietes
- **Stellungnahme Stadt Sankt Augustin – Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Planung und Liegenschaften** – vom 21.12.2020  
Mit Hinweisen und Anregungen zum Thema Einzelhandel und zur „städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büros Junker + Kruse (2020)
- **Stellungnahme Stadt Troisdorf - Stadtplanungsamt** – vom 11.02.2021  
Mit Hinweisen und Anregungen zum Thema Einzelhandel und zur „städtebaulichen und landesplanerischen Wirkungsanalyse“ des Büros Junker + Kruse (2020)

### **Bekanntmachungsanordnung**

**Die vorstehenden Beschlüsse des Planungsausschusses vom 22.03.2021 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 49 werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.**

Siegburg, 23.03.2021  
Stefan Rosemann  
Bürgermeister